



**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE
INMUEBLE MUNICIPAL UBICADO EN SECTOR
PARQUE INDUSTRIAL LLANOS DE MARAÑÓN,
ENTRE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR
Y ALGAS AVENTURA SPA.**

VISTOS:

1. Contrato de arrendamiento suscrito entre la Ilustre Municipalidad de Vallenar y ALGAS AVENTURA SPA., de fecha 14 de mayo de 2025.
2. Decreto Exento N° 5073 de fecha 06 de diciembre de 2024, que nombra a don Víctor Isla Lutz como alcalde de la Comuna de Vallenar.
3. Decreto N° E-DEC04778-2024 de fecha 04 de diciembre del año 2024, que nombra a doña Janelle Ávalos Olivares como Secretaria Municipal.
4. La Instrucción N.º E-INS00001-2025, de fecha 22 de agosto de 2025, que establece directrices respecto a la omisión de firma de la Secretaria Municipal como ministro de fe en actuaciones municipales suscritas con firma electrónica avanzada.
5. El Decreto Exento N.º 841, de fecha 18 de marzo de 2020, que acepta las condiciones de uso de la plataforma dispuesta por el Ministerio Secretaría General de la Presidencia para la emisión y revocación de certificados de firma electrónica avanzada.
6. El Decreto Exento N.º 797, de fecha 11 de marzo de 2020, que aprueba el convenio de firma electrónica avanzada para autoridades y funcionarios, suscrito entre la Ilustre Municipalidad de Vallenar y el Ministerio Secretaría General de la Presidencia.
7. El Dictamen N.º 75.481, de fecha 15 de diciembre de 2010, de la Contraloría General de la República.
8. La Ley N.º 19.799, sobre Documentos Electrónicos, Firma Electrónica y Servicios de Certificación.
9. El Decreto Supremo N.º 181, de 2002, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que aprueba el Reglamento de la Ley N.º 19.799.
10. La Ley N.º 19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado.
11. La Ley N.º 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, Y las facultades que me confiere la Ley orgánica Constitucional de Municipalidades y sus Modificaciones.



CONSIDERANDO:

1. La Municipalidad es propietaria del bien raíz ubicado en el sector Llanos de Marañón, sector poniente, correspondiente al nuevo Parque Industrial, lote M-1, ruta 5 norte Km 669, Ciudad y Comuna de Vallenar, con una superficie de terreno de 49.417,25 M2 (4,94 Ha).
2. El referido Bien se encuentra inscrito en favor de la I. Municipalidad de Vallenar a Fojas 613, N° 513 del registro de propiedad del conservador de Bienes Raíces correspondiente al año 1992.
3. La intención de la Ilustre Municipalidad de Vallenar de renovar contrato con la empresa CHILE ALGAE GROWTH SOURCES JOINT-STOCK COMPANY SPA. por tanto, se decreta lo siguiente:

DECRETO:

1. **APRUEBESE** en todas sus partes el contrato de arrendamiento suscrito entre la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR** y **ALGAS AVENTURA SPA**, cuyas cláusulas son las siguientes:

PRIMERO: EL INMUEBLE.

La Municipalidad es propietaria del bien raíz ubicado en sector Llanos de Marañón, sector poniente, correspondiente al nuevo Parque Industrial, lote M-1, ruta 5 norte Km 669, Ciudad y Comuna de Vallenar, con una superficie de terreno de 49.417,25 M2 (4,94 Ha).

El referido Bien se encuentra inscrito en favor de la I. Municipalidad de Vallenar a Fojas 613, N° 513 del registro de propiedad del conservador de Bienes Raíces correspondiente al año 1992, cuyos deslindes son los siguientes:

- NORTE : Poligonal LL hasta P.
- SUR : Poligonal B, hasta A.
- ORIENTE : Poligonal P, hasta B.
- PONIENTE : Poligonal A, hasta LL.

SEGUNDO: EL ARRENDATARIO.

Por el presente instrumento la Ilustre municipalidad de Vallenar, da en arrendamiento un terreno de dominio municipal de una superficie de 49.417,25 M2 (4,94 Ha) del lote antes individualizado en la cláusula precedente al Sr. Rodrigo Pedreros Lizama, quien lo acepta para si en las condiciones que en el presente convenio se estipulan.

TERCERO: USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.

El lote antes mencionado se arrienda en el estado que actualmente se encuentra, siendo de cargo del arrendatario el pago de las contribuciones, energía eléctrica y toda carga pública o locativa que afectare al inmueble.

El arrendatario se obliga a destinar los 49.417,25 M2 (4,94 Ha) del terreno ubicado en el sector Barrio Industrial, a las actividades de **SECADO Y MOLIENDA DE ALGAS MARINAS**. Será causal de término anticipado de contrato de arriendo, el uso del inmueble para la realización de una actividad distinta a la de su rubro.



CUARTO: LA PARTE ARRENDADORA.

La parte arrendadora declara bajo su responsabilidad que la propiedad objeto de arriendo se encuentra libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

QUINTO: INICIO Y DURACIÓN DEL CONTRATO.

La duración del contrato será de 4 años contados desde la fecha de la suscripción de este, renovables automáticamente por igual periodo, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de ponerle termino con 30 días de anticipación para ello se dictará un decreto exento que así lo disponga.

SÉXTO: LA RENTA.

El monto de la renta será correspondiente a 42,5 UF mensuales, según la tabla de cobros vigentes para el sector, pagadero en la primera quincena de cada mes y se pagará en Tesorería Municipal. El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo cuenta del arrendatario los gastos que ello origine. Producido que sea el atraso en una o más rentas de arrendamiento, el monto insoluto se reajustará y sufrirá los recargos que el Decreto N° 2385 Fija Texto Refundido Y Sistematizado Del Decreto Ley Núm. 3.063, De 1979, Sobre Rentas Municipales establece.

SEPTIMO: BOLETA DE GARANTIA.

En el acto de suscripción del presente contrato y para garantizar el fiel cumplimiento de este contrato, don Rodrigo Pedreros Lizama, representante legal de Algas Aventura Spa, presenta boleta de garantía equivalente a una renta igual al valor que se cancelará por el arriendo de este terreno, con vigencia de 4 años, a nombre de la Ilustre Municipalidad de Vallenar.

OCTAVO: MOROSIDAD EN EL CANON DEL ARRIENDO.

El no pago de cualquiera de las rentas de arrendamiento dentro de las fechas estipuladas, dará derecho al arrendador a poner término anticipado al presente contrato, sin perjuicio del derecho de percibir el pago de las rentas insolutas hasta el día del vencimiento del mismo. La parte arrendataria deberá pagar al arrendador por concepto interés por mora en el pago del arriendo, un interés y reajustes establecidos en el D.L. 3063.

NOVENO: REAJUSTABILIDAD.

Ambas partes acuerdan que el valor de arriendo se reajustara cada año según el índice de precios de consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice publicado en la fecha de celebración de contrato, y en las sucesivas el que corresponda al aplicado.

El valor de arriendo reajustado será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de reajuste aplicado. En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.



DECIMO: GASTOS ASUMIDOS POR LA PARTE ARRENDATARIA.

Serán de cuenta del arrendatario:

1. Gastos de consumos servicios básicos (agua, energía eléctrica).
2. Instalación y consumo de servicios de telefonía e Internet.
3. Gastos de servicio de retiro de residuos sólidos.
4. Gastos de seguridad (alarmas, guardias, etc.)
5. Servicios generales.
6. Otros.

A su vez deberá exhibir los comprobantes de pagos de los gastos y servicios señalados precedentemente. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho a la arrendadora a solicitar la suspensión y corte de los respectivos y dar por terminado de inmediato el Contrato de Arrendamiento.

DECIMO PRIMERO: OBLIGACIONES ESENCIALES DEL ARRENDATARIO:

- a) Pagar los insumos de luz, agua potable, gastos comunes y los demás que genere el inmueble que sean inherentes y necesarios para el uso y explotación del mismo. En consecuencia, queda prohibido al arrendatario celebrar o suscribir convenios de pago respecto de los servicios mencionados en esta cláusula, de modo tal que dichos servicios serán pagados de contado dentro de sus respectivos vencimientos. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos individualizados dará derecho a la arrendadora para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.
- b) Mantener en perfecto estado de conservación, funcionamiento y aseo la propiedad arrendada, así como sus artefactos y elementos.
- c) Respetar, en caso de existir, el reglamento de copropiedad.
- d) Restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato mediante la desocupación total del mismo.
- e) Exhibir, a requerimiento del propietario o cualquiera de sus representantes, los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales, de los consumos de luz, gas, agua y otros similares no incluidos en los gastos comunes o servicios especiales.
- f) Pagar los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.
- g) Dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quién lo represente pueda visitar en cualquier momento el inmueble arrendado.

DÉCIMO SEGUNDO: OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR.

Será obligación del arrendador mantener la propiedad arrendada en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones



que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las reparaciones locativas que serán de cargo del arrendatario.

Se entenderá por reparaciones locativas aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y en general. La reparación de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o las personas por las cuales este responde, especialmente se consideran reparaciones locativas las siguientes: las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de excusado, enchufes, interruptores de la instalación eléctrica riego y mantención del jardín si lo hubiere, los trabajos normales de mantención y funcionamiento de los servicios de agua caliente.

DÉCIMO TERCERO: TÉRMINO ANTICIPADO.

La infracción de cualquiera de las obligaciones que la parte arrendataria se impone por el presente contrato, faculta a la parte arrendadora para poner término ipso jure, anticipado e inmediato a los efectos del presente contrato, aún antes del término del plazo de duración, sin perjuicio de demandar todas las indemnizaciones correspondientes o la aplicación de las sanciones que procedan.

DÉCIMO CUARTO: PROHIBICIONES.

Queda expresamente prohibido al arrendatario, y su infracción acarreará el término ipso facto del presente contrato de arrendamiento, con la notificación de la arrendadora, las siguientes causales, aceptadas por el arrendatario:

- a) No cancelar la renta mensual correspondiente dentro del plazo estipulado previamente;
- b) Atrasarse en el pago de servicios, tales como luz, agua, gastos básicos y otros, de corresponder;
- c) Ceder, subarrendar, transferir a cualquier título o destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente al convenido;
- d) No mantener en perfecto estado de conservación la propiedad arrendada;
- e) Introducir materiales explosivos, inflamables, del olor u otros elementos o actos que atenten contra la condición del inmueble;
- f) Dar motivos de quejas al vecindario por conductas impropias, reiterados ruidos molestos y otros actos que afecten la buena convivencia de la comunidad;
- g) Realizar cambios o mejoras a la propiedad, sin previa autorización escrita de la arrendadora.

DÉCIMO QUINTO: NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES.

Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice con el arrendatario, será considerado domicilio válido el inmueble arrendado y/o en su defecto el domicilio de la Ilustre Municipalidad de Vallenar ubicada en Plaza Ambrosio O'Higgins N° 25 de la ciudad de Vallenar.

Se considerará como válidamente entregada cuando:



- Sea enviada por correo certificado.

DÉCIMO SEXTO: VISITAS AL INMUEBLE.

El arrendatario se obliga a dar facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble, previa coordinación con la arrendataria, según la forma de comunicación contemplada en la Cláusula precedente, respecto del cual, deberá dar un aviso con lo menos de 30 días hábiles de la visita al inmueble.

Asimismo, en caso de que se desee vender o arrendar, si está pronto a terminar el presente contrato, el arrendador se compromete a tener discreción y cautela en el proceso antes mencionado, cuyas visitas deberán ser concertadas con a lo menos de 30 días hábiles de anticipación.

DÉCIMO SEPTIMO: ROBOS Y PERJUICIOS.

La arrendadora no responderá por robos que puedan ocurrir en el local arrendado o por perjuicios causados por siniestro, inundaciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, etc. Se prohíbe al arrendatario hacer variaciones en la estructura, modificar desagües, instalaciones de agua, luz eléctrica u otros, sin permiso escrito del arrendador. De producirse desperfectos en la propiedad, cuya reparación corresponda al arrendador, el arrendatario deberá dar aviso inmediato de lo sucedido por escrito, de lo que deberá quedar en un registro de recepción.

DÉCIMO OCTAVO: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO.

Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

1. Pagar la renta de arrendamiento fuera de plazo estipulado en este contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1945 de Código Civil.
2. Si el arrendatario destina la propiedad a cualquier otro fin que sea el indicado en este contrato.
3. Ceder en todo o parte el contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble, sin autorización previa del arrendador. La cesión del arrendatario o subarrendamiento con infracción de esta prohibición hará al arrendatario y a su codeudor solidario responsables de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador.
4. No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
5. Atrasarse en el pago de las cuentas de agua, luz, gastos comunes etc.
6. Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo del arrendador.
7. Si causa a la propiedad cualquier perjuicio grave, especialmente de carácter medio ambiental y de salubridad pública.
8. Si se realizaren actos que atenten en contravención directa o indirecta de la moral, las buenas costumbres y el orden público.
9. Y, en general el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, faculta al arrendador para poner término al contrato.



DÉCIMO NOVENO: RESTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD.

La propiedad arrendada se encuentra en buen estado de conservación, lo que es conocido por el arrendatario, quien se obliga a restituirlo inmediatamente después que se termine el presente contrato, en igual condición a la recibida, mediante la desocupación total del mismo, poniéndolo a disposición del arrendador y entregándoles las llaves y todas sus copias, lo que se verificará y se certificará, mediante un acta que deberá ser firmada a la restitución del inmueble arrendado por ambas partes.

VIGESIMO: MODIFICACIONES.

Cualquier modificación, ya sea total o parcial de una o cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente contrato, y de los derechos y obligaciones que de ellas emanan para las partes, deberá ser efectuada necesariamente por convenio escrito, el cual entrará en vigor, solo cuando se encuentre debidamente suscrito por ambas partes.

VIGESIMO PRIMERO: DOMICILIO.

Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la comuna de Vallenar y se someten a la Jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

VIGESIMO SEGUNDO: EJEMPLARES.

El presente contrato se firma en 5 ejemplares quedando uno en poder de la arrendataria y los restantes en poder del Municipio.

VIGESIMO TERCERO: PERSONERÍA.

La personería de don **VÍCTOR ISLA LUTZ** para representar a la Ilustre Municipalidad de Vallenar, consta en Decreto Exento N° 5073 de fecha 06 de Diciembre de 2024, que nombra a don Víctor Isla Lutz como alcalde de la Comuna de Vallenar.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE Y ARCHÍVESE.

JAVA /cfzp



Firma Electrónica Avanzada
Víctor Manuel Isla Lutz
Alcalde
Fecha: 15/09/2025 14:36:24 -0300



Este documento ha sido suscrito por medio de una Firma Electronica Avanzada según lo señalado en la Ley N° 19.799.
El documento original puede ser visualizado en <https://aplicaciones.vallenar.cl> ingresando el siguiente código de verificación :
yf7p20250915-66295



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR

Y

ALGAS AVENTURA SPA

En Vallenar, a 14 de Mayo de 2025, ante la Secretaría Municipal, en su calidad de Ministra de Fe, comparecen, por una parte **LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALLENAR**, persona jurídica de Derecho Público, Rol Único Tributario N° 69.030.500-3, representada legalmente por su Alcalde don **VÍCTOR MANUEL ISLA LUTZ**, Chileno, Cédula de identidad N° [REDACTED], ambos domiciliados para estos efectos en Plaza Ambrosio O'Higgins N° 25, comuna de Vallenar, en adelante "El arrendador" o "La parte arrendadora o "La Municipalidad", y, por la otra parte, **ALGAS AVENTURA SPA**, Rut Único Tributario N° 76.188.423-9, representada legalmente por don **RODRIGO PEDREROS LIZAMA**, Cédula de identidad N° [REDACTED], ambos domiciliados para estos efectos en avenida [REDACTED] - Santiago, en adelante "El arrendatario", "La parte arrendataria", ambos comparecientes Chilenos, mayores de edad, por el presente acto e instrumento celebran el siguiente Contrato de Arrendamiento, cuyas cláusulas son las siguientes:

PRIMERO: EL INMUEBLE.

La Municipalidad es propietaria del bien raíz ubicado en sector Llanos de Maraón, sector poniente, correspondiente al nuevo Parque Industrial, lote M-1, ruta 5 norte Km 669, Ciudad y Comuna de Vallenar, con una superficie de terreno de 49.417,25 M2 (4,94 Ha).

El referido Bien se encuentra inscrito en favor de la I. Municipalidad de Vallenar a Fojas 613, N° 513 del registro de propiedad del conservador de Bienes Raíces correspondiente al año 1992, cuyos deslindes son los siguientes:

- NORTE : Poligonal LL hasta P.
- SUR : Poligonal B, hasta A.
- ORIENTE : Poligonal P, hasta B.
- PONIENTE : Poligonal A, hasta LL.

SEGUNDO: EL ARRENDATARIO.

Por el presente instrumento la Ilustre municipalidad de Vallenar, da en arrendamiento un terreno de dominio municipal de una superficie de 49.417,25 M2 (4,94 Ha) del lote antes individualizado en la cláusula precedente al Sr. Rodrigo Pedreros Lizama, quien lo acepta para si en las condiciones que en el presente convenio se estipulan.



Keywords: child sexual abuse; disclosure; social support



I. Municipalidad
de Vallenar



TERCERO: USO Y DESTINO DEL INMUEBLE.

El lote antes mencionado se arrienda en el estado que actualmente se encuentra, siendo de cargo del arrendatario el pago de las contribuciones, energía eléctrica y toda carga pública o locativa que afectare al inmueble.

El arrendatario se obliga a destinar los 49.417,25 M2 (4,94 Ha) del terreno ubicado en el sector Barrio Industrial, a las actividades de SECADO Y MOLIENDA DE ALGAS MARINAS.

Será causal de término anticipado de contrato de arriendo, el uso del inmueble para la realización de una actividad distinta a la de su rubro.

CUARTO: LA PARTE ARRENDADORA.

La parte arrendadora declara bajo su responsabilidad que la propiedad objeto de arriendo se encuentra libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

QUINTO: INICIO Y DURACIÓN DEL CONTRATO.

La duración del contrato será de 4 años contados desde la fecha de la suscripción de este, renovables automáticamente por igual periodo, si ninguna de las partes manifiestan su voluntad de ponerle termino con 30 días de anticipación para ello se dictara un decreto exento que así lo disponga.

SÉXTO: LA RENTA.

El monto de la renta será correspondiente a 42,5 UF mensuales, según la tabla de cobros vigentes para el sector, pagadero en la primera quincena de cada mes y se pagará en Tesorería Municipal. El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo cuenta del arrendatario los gastos que ello origine. Producido que sea el atraso en una o más rentas de arrendamiento, el monto insoluto se reajustará y sufrirá los recargos que el Decreto N° 2385 Fija Texto Refundido Y Sistematizado Del Decreto Ley Núm. 3.063, De 1979, Sobre Rentas Municipales establece.

SEPTIMO: BOLETA DE GARANTIA.

En el acto de suscripción del presente contrato y para garantizar el fiel cumplimiento de este contrato, don Rodrigo Pedreros Lizama, representante legal de Algas Aventura Spa, presenta boleta de garantía equivalente a una renta igual al valor que se cancelará por el arriendo de este terreno, con vigencia de 4 años, a nombre de la Ilustre Municipalidad de Vallenar.

OCTAVO: MOROSIDAD EN EL CANON DEL ARRIENDO.

El no pago de cualquiera de las rentas de arrendamiento dentro de las fechas estipuladas, dará derecho al arrendador a poner término anticipado al presente contrato, sin perjuicio del derecho de percibir el pago de las rentas insolutas hasta el día del vencimiento del mismo. La parte arrendataria deberá pagar al arrendador por concepto interés por mora en el pago del arriendo, un interés y reajustes establecidos en el D.L. 3063.

NOVENO: REAJUSTABILIDAD.

Ambas partes acuerdan que el valor de arriendo se reajustara cada año según el índice de precios de consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización,





1. Municipalidad
de Valenar



tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice publicado en la fecha de celebración de contrato, y en las sucesivas el que corresponda al aplicado.

El valor de arriendo reajustado será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de reajuste aplicado. En ningún caso la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

DECIMO: GASTOS ASUMIDOS POR LA PARTE ARRENDATARIA.

Serán de cuenta del arrendatario:

1. Gastos de consumos servicios básicos (agua, energía eléctrica).
2. Instalación y consumo de servicios de telefonía e Internet.
3. Gastos de servicio de retiro de residuos sólidos.
4. Gastos de seguridad (alarmas, guardias, etc.)
5. Servicios generales.
6. Otros.

A su vez deberá exhibir los comprobantes de pagos de los gastos y servicios señalados precedentemente. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho a la arrendadora a solicitar la suspensión y corte de los respectivos y dar por terminado de inmediato el Contrato de Arrendamiento.

DECIMO PRIMERO: OBLIGACIONES ESENCIALES DEL ARRENDATARIO:

- a) Pagar los insumos de luz, agua potable, gastos comunes y los demás que genere el inmueble que sean inherentes y necesarios para el uso y explotación del mismo. En consecuencia, queda prohibido al arrendatario celebrar o suscribir convenios de pago respecto de los servicios mencionados en esta cláusula, de modo tal que dichos servicios serán pagados de contado dentro de sus respectivos vencimientos. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos individualizados dará derecho a la arrendadora para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.
- b) Mantener en perfecto estado de conservación, funcionamiento y aseo la propiedad arrendada, así como sus artefactos y elementos.
- c) Respetar, en caso de existir, el reglamento de copropiedad.
- d) Restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato mediante la desocupación total del mismo.
- e) Exhibir, a requerimiento del propietario o cualquiera de sus representantes, los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales, de los consumos de luz, gas, agua y otros similares no incluidos en los gastos comunes o servicios especiales.
- f) Pagar los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que se destinará el inmueble, sean





Municipalidad
de Vallenar



estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

g) Dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quién lo represente pueda visitar en cualquier momento el inmueble arrendado.

DÉCIMO SEGUNDO: OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR.

Será obligación del arrendador mantener la propiedad arrendada en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las reparaciones locativas que serán de cargo del arrendatario.

Se entenderá por reparaciones locativas aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y en general. La reparación de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o las personas por las cuales este responde, especialmente se consideran reparaciones locativas las siguientes: las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de excusado, enchufes, interruptores de la instalación eléctrica riego y mantención del jardín si lo hubiere, los trabajos normales de mantención y funcionamiento de los servicios de agua caliente.

DÉCIMO TERCERO: TÉRMINO ANTICIPADO.

La infracción de cualquiera de las obligaciones que la parte arrendataria se impone por el presente contrato, faculta a la parte arrendadora para poner término ipso jure, anticipado e inmediato a los efectos del presente contrato, aún antes del término del plazo de duración, sin perjuicio de demandar todas las indemnizaciones correspondientes o la aplicación de las sanciones que procedan.

DÉCIMO CUARTO: PROHIBICIONES.

Queda expresamente prohibido al arrendatario, y su infracción acarreará el término ipso facto del presente contrato de arrendamiento, con la notificación de la arrendadora, las siguientes causales, aceptadas por el arrendatario:

- a) No cancelar la renta mensual correspondiente dentro del plazo estipulado previamente;
- b) Atrasarse en el pago de servicios, tales como luz, agua, gastos básicos y otros, de corresponder;
- c) Ceder, subarrendar, transferir a cualquier título o destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente al convenido;
- d) No mantener en perfecto estado de conservación la propiedad arrendada;
- e) Introducir materiales explosivos, inflamables, del olor u otros elementos o actos que atenten contra la condición del inmueble;
- f) Dar motivos de quejas al vecindario por conductas impropias, reiterados ruidos molestos y otros actos que afecten la buena convivencia de la comunidad;
- g) Realizar cambios o mejoras a la propiedad, sin previa autorización escrita de la arrendadora.

DÉCIMO QUINTO: NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES.

Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice con el arrendatario, será considerado domicilio válido el inmueble arrendado y/o en su defecto el





Municipalidad
de Vallenar



domicilio de la Ilustre Municipalidad de Vallenar ubicada en Plaza Ambrosio O'Higgins N° 25 de la ciudad de Vallenar.

Se considerará como válidamente entregada cuando:

- Sea entregada por mano;
- Sea enviada por correo certificado.

DÉCIMO SEXTO: VISITAS AL INMUEBLE.

El arrendatario se obliga a dar facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble, previa coordinación con la arrendataria, según la forma de comunicación contemplada en la Cláusula precedente, respecto del cual, deberá dar un aviso con lo menos de 30 días hábiles de la visita al inmueble.

Asimismo, en caso de que se desee vender o arrendar, si está pronto a terminar el presente contrato, el arrendador se compromete a tener discreción y cautela en el proceso antes mencionado, cuyas visitas deberán ser concertadas con a lo menos de 30 días hábiles de anticipación.

DÉCIMO SEPTIMO: ROBOS Y PERJUICIOS.

La arrendadora no responderá por robos que puedan ocurrir en el local arrendado o por perjuicios causados por siniestro, inundaciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, etc. Se prohíbe al arrendatario hacer variaciones en la estructura, modificar desagües, instalaciones de agua, luz eléctrica u otros, sin permiso escrito del arrendador. De producirse desperfectos en la propiedad, cuya reparación corresponda al arrendador, el arrendatario deberá dar aviso inmediato de lo sucedido por escrito, de lo que deberá quedar en un registro de recepción.

DÉCIMO OCTAVO: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO.

Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes:

1. Pagar la renta de arrendamiento fuera de plazo estipulado en este contrato, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1945 de Código Civil.
2. Si el arrendatario destina la propiedad a cualquier otro fin que sea el indicado en este contrato.
3. Ceder en todo o parte el contrato de arrendamiento a cualquier título o subarrendar en forma total o parcial el inmueble, sin autorización previa del arrendador. La cesión del arrendatario o subarrendamiento con infracción de esta prohibición hará al arrendatario y a su codeudor solidario responsables de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador.
4. No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
5. Atrasarse en el pago de las cuentas de agua, luz, gastos comunes etc.
6. Hacer mejoras o variaciones en la propiedad arrendada sin el consentimiento previo del arrendador.
7. Si causa a la propiedad cualquier perjuicio grave, especialmente de carácter medio ambiental y de salubridad pública.
8. Si se realizaren actos que atenten en contravención directa o indirecta de la moral, las buenas costumbres y el orden público.





I. Municipalidad
de Vallenar



9. Y, en general el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, faculta al arrendador para poner término al contrato.

DÉCIMO NOVENO: RESTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD.

La propiedad arrendada se encuentra en buen estado de conservación, lo que es conocido por el arrendatario, quien se obliga a restituirlo inmediatamente después que se termine el presente contrato, en igual condición a la recibida, mediante la desocupación total del mismo, poniéndolo a disposición del arrendador y entregándoles las llaves y todas sus copias, lo que se verificará y se certificará, mediante un acta que deberá ser firmada a la restitución del inmueble arrendado por ambas partes.

VIGESIMO: MODIFICACIONES.

Cualquier modificación, ya sea total o parcial de una o cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente contrato, y de los derechos y obligaciones que de ellas emanan para las partes, deberá ser efectuada necesariamente por convenio escrito, el cual entrará en vigor, solo cuando se encuentre debidamente suscrito por ambas partes.

VIGESIMO PRIMERO: DOMICILIO.

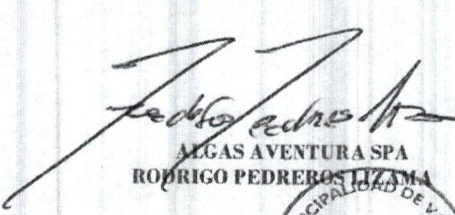
Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la comuna de Vallenar y se someten a la Jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

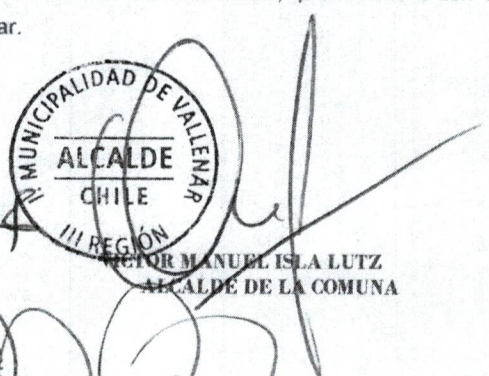
VIGESIMO SEGUNDO: EJEMPLARES.

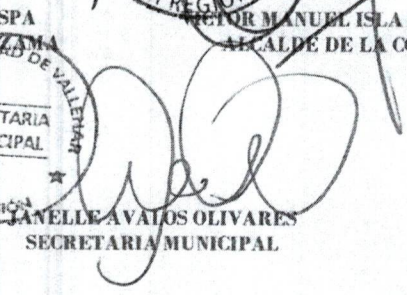
El presente contrato se firma en 5 ejemplares quedando uno en poder de la arrendataria y los restantes en poder del Municipio.

VIGESIMO TERCERO: PERSONERÍA.

La personería de don VÍCTOR ISLA LUTZ para representar a la Ilustre Municipalidad de Vallenar, consta en Decreto Exento N° 5073 de fecha 06 de Diciembre de 2024, que nombra a don Víctor Isla Lutz como alcalde de la Comuna de Vallenar.


ALGAS AVENTURA SPA
RODRIGO PEDREROS LIZAMA


VÍCTOR MANUEL ISLA LUTZ
ALCALDE DE LA COMUNA


JANELLE AVALOS OLIVARES
SECRETARIA MUNICIPAL


MUNICIPALIDAD DE VALLÉNAR
ALCALDE
CHILE
III REGIÓN


MUNICIPALIDAD DE VALLÉNAR
SECRETARIA
MUNICIPAL
III REGIÓN



VIL/JAO/JVA/czp.-